



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE 2013

L'an deux mille treize, le 12 décembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence «LES RESIDENCES DU PARC» se sont réunis en Assemblée Générale statutaire dans la salle de l'hôtel «GRESHAM BELSON HOTEL» (Room Sablon I+II) sise Avenue des Anciens Combattants 1 à 1140 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 26/11/2013.

La séance est ouverte à 18h45. Monsieur ROBA, représentant TREVI SERVICES s.a., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les 36 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 46 forment 19.070 / 22.500èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1 : Nomination du Président de séance (CC art.577-6§5) et du scrutateur – *Décision prise à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

La nomination du président se fera à main levée.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance : Monsieur JEANMART

2 : Nomination du scrutateur – *Décisions prises à la majorité absolue*

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur.

La nomination du président se fera à main levée.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : Madame DELVALLEE

3 : Approbation des comptes – *Décisions prises à la majorité absolue*

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et le relevé général des charges ont été présentés à Messieurs DE CNOP et Monsieur BELLICOURT.

Ils déclarent avoir eu accès à toutes les pièces demandées, constaté la concordance des pièces et des écritures et avoir effectué son contrôle.

3.1 Rapport du commissaire aux comptes

Monsieur DE CNOP et Monsieur BELLICOURT font part des remarques suite à la vérification de la comptabilité de la copropriété.

Le rapport rédigé par Monsieur BELLICOURT sera joint au procès-verbal de cette assemblée générale.

3.2 Approbation des comptes 2013 arrêté au 31.08.2013

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes et le bilan arrêté à la date du 31.08.2013.

4 : Décharges – *Décision prise à la majorité absolue*

4.1 Décharge donnée au commissaire aux comptes pour l'exercice 2013

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner décharge aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2013.

4.2 Décharge donnée au conseil de copropriété

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2013.

4.3 Décharge donnée au syndic

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas donner décharge au syndic pour l'exercice 2013.

5 : Nominations statutaires – Décisions prises à la majorité absolue

5.1 Nominations du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Président : Monsieur JEANMART

Assesseur : Madame DELVALLEE

Assesseur : Monsieur DE CNOP

Assesseur : Monsieur GOSLIN

Assesseur : Monsieur BELLICOURT

5.2 Nomination du commissaire aux Comptes

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur BELLICOURT au poste de commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les commissaires aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

5.3 Reconduction du mandat de Syndic – Nomination du nouveau syndic

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de ne pas reconduire le mandat de syndic TREVI Services S.A.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide nommer PATELIMMG comme nouveau syndic et de lui confier la gestion de l'immeuble à partir du 1 janvier 2014.

6 : Budget et fixation des fonds – Décisions prises à la majorité absolue

6.1. Approbation du budget prévisionnel (joint à la convocation)

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est à titre indicatif.

A l'unanimité, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de 80.000 €

6.2. Fixation des appels de provisions

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 80.000,00 € pour l'exercice du 01/09/2013 au 30/08/2014 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (septembre-octobre-novembre 2013) :	24.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (décembre-janvier-février 2014) :	16.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (mars-avril-mai 2014) :	20.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juin-juillet-août 2014) :	20.000,00 € (non appelé)

Le budget pour l'exercice du 01/09/2014 au 30/08/2015 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 80.000,00 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (septembre-octobre-novembre 2014) :	20.000,00 € (non appelé)
2ème trimestre (décembre-janvier-février 2015) :	20.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (mars-avril-mai 2015) :	20.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (juin-juillet-août 2015) :	20.000,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 01/09/2013 au 30/08/2014 mais servira de base à l'appel de fonds du 01/09/2014 au 30/06/2015.



6.3. Fixation du fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale ne marque pas accord sur la création d'un fonds de réserve.

7 : Travaux et entretiens à prévoir – Décision prise à majorité des 4/4

7.1 Autorisation de placement de marquise pare-soleil sur les terrasses

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

Concernant le placement de marquise pare-soleil sur les terrasses et des volets, à l'unanimité, l'assemblée générale mandate le conseil de la copropriété pour le choix du ou des fournisseurs et le choix du type et des couleurs.

7.2 Pompe de relevage : entretien et dépannage

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur la proposition de remplacer la pompe de relevage. La facture sera placée dans un compte litige avec l'entreprise DEWAELE.

8 : Achat d'un aspirateur d'eau pour la copropriété – Décision prise à majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

9 : Résiliation du contrat actuel d'entretien des parties communes de l'immeuble et mise en place d'un nouveau contrat – Décision prise à la majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur la proposition de la société ALL REFRESH pour une période de 6 mois. Sans les options d'entretien des toitures.

Le conseil de la copropriété souhaite rencontrer la société ALL REFRESH afin de clarifier le contenu de la mission et revoir éventuellement le montant du devis proposé.

10 : A la demande du conseil de copropriété : « Autorisation éventuelle d'entamer les procédures adéquates pour préserver les intérêts de la copropriété » – Décision prise à majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

11 : Assurances du bâtiment : Révision des capitaux assurés – Décisions prises à la majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord sur cette proposition.

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour mandater le conseil de la copropriété pour signer le contrat révisé.

12 : A la demande du conseil de copropriété : « Fixation de la date de la prochaine assemblée générale » – Décision prise à la majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour fixer la date de la prochaine assemblée générale le jeudi 11 décembre 2014.

13 : Point d'information concernant la réception définitive et les problèmes avec l'entreprise De Waelc et ses sous-traitants

Monsieur JAZY informe l'assemblée générale sur l'évolution du dossier.

14 : Point d'information concernant le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble

Monsieur JEANMART informe l'assemblée générale sur l'importance et l'obligation de respecter scrupuleusement toutes les règles reprises dans le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble.

15 : Divers

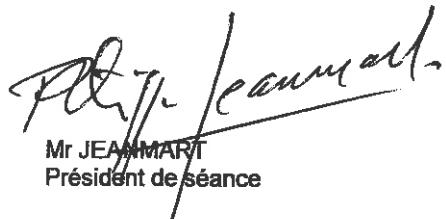
Vérification du bruit causé par la fermeture des portes des ascenseurs au N°134
Définition des horaires d'ouverture automatique des portes d'entrée.



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40

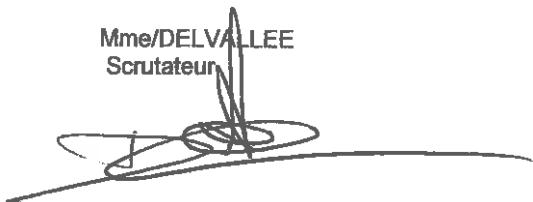
Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 12/12/2013


Mr JEANMART
Président de séance


Mr ROBA
Senior Building Manager


Mme DELVALLEE
Scrutateur


Mme/DELVALLEE
Scrutateur


Mme DELVALLEE